



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

**File Number:** D07-12-24-0161

**Date:** March 24, 2025

**Applicant:** John Moser

**Comments due date:** April 7, 2025

**Email:** jmoser@gbagroup.ca

**Planner:** Stream Shen

**Phone:** 613-680-9450

**Ward:** 7 - Bay

**Owner:** Parkway House Development  
Fund LP on behalf of Parkway House  
Developments, Inc.

**Councillor:** Theresa Kavanagh

### Site Location

2475 Regina Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to develop a seven, 16 and 28-storey building comprised of 565 residential units and the relocated Parkway House at the ground floor of the seven-storey building.

### Proposal Details

The subject property is located in the Lincoln Fields community at the eastern terminus of Regina Street. The site is currently occupied by the Parkway House that provides care for individuals with physical disabilities. The site is an irregular shaped parcel with an area of 10,357.58 square meters. Directly abutting the subject lands is a low-rise neighborhood to the west, two high-rise developments to the south, and the Byron Linear Pathway and the Byron Linear Tramway Park to the north and Kichi Zibī Mīkan and associated pedestrian walkways to the east.

The proposed development consists of three buildings ranging from seven, 16 and 28 storeys. The Parkway House will be reconstructed and relocated at the ground-floor level of the seven-storey building, while remaining six floors will consist of residential uses. Across the three buildings, the proposed development includes approximately 565 residential units and 4,328 square meters of amenity space. The development proposes two underground parking levels, that includes 214 parking spaces (192 residential parking spaces, 22 visitor parking spaces) and 584 bicycle spaces. The development is planned to be completed in two phases. The seven-storey tower (which includes the Parkway House), 16-storey tower, and western portion of the underground parking garage is to be constructed during Phase One. Phase Two will consist of the development of the 28-storey tower and the eastern portion of the underground parking

garage. There is a singular access to the site located on Regina Street that transforms into a loop road internal to the site, which services all three buildings.

### **Related Planning Applications**

In 2023, the proposed development underwent a concurrent Official Plan Amendment application (**D01-01-23-0012**) and Zoning By-law Amendment application (**D02-02-22-0053**), which was carried at the Planning and Housing Committee and approved at Council meeting on September 28, 2023. The applications were then appealed to the Ontario Land Tribunal. As of March 06, 2024, the appeal was dismissed by the Ontario Land Tribunal and the Official Plan and Zoning By-law Amendments are in full force and effect.

In 2025, the proposed development applied for a Lifting of Holding Symbol (**D07-07-25-0001**) application requesting the partial removal of the holding zone on a portion of the site to enable Phase One the development to proceed. As part of the Official Plan and Zoning By-law Amendment approval, a Holding Symbol was implemented to ensure satisfaction of certain conditions before proposal can proceed. The application was approved on February 21, 2025.

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Stream Shen  
Planner III  
Development Review West  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 24488  
[stream.shen@ottawa.ca](mailto:stream.shen@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **April 7, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

**N° de dossier :** D07-12-24-0161

**Date :** 24 mars 2025

**Requérant :** John Moser

**Date limite des commentaires :** 7 avril 2025

**Courriel :** jmoser@gbagroup.ca

**Urbaniste :** Stream Shen

**Téléphone :** 613-680-9450

**Quartier :** 7 - Baie

**Propriétaire :** Parkway House  
Development Fund LP au nom de Parkway  
House Developments, Inc.

**Conseillère :** Theresa Kavanagh

### Emplacement

2475, rue Regina

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à aménager 3 bâtiments de 7, 16 et 28 étages comprenant 565 logements; le foyer Parkway House serait relocalisé au rez-de-chaussée du bâtiment de 7 étages.

### Détails de la proposition

La propriété en question se trouve dans le secteur de Lincoln Fields, à l'extrémité est de la rue Regina. Sur place se trouve actuellement le foyer Parkway House qui offre des soins aux personnes ayant un handicap physique. De forme irrégulière, la parcelle a une superficie de 10 357,58 mètres carrés. Directement à côté de la propriété en question se trouvent un secteur résidentiel de faible hauteur à l'ouest, deux tours d'habitation au sud, le sentier et le parc du Tramway linéaire Byron au nord et la promenade Kichi Zībī Mīkan et les voies piétonnières connexes à l'est.

L'aménagement proposé comprend 3 bâtiments dotés respectivement de 7, 16 et 28 étages. Le foyer Parkway House serait reconstruit et relocalisé au rez-de-chaussée du bâtiment de 7 étages, qui comprendrait des utilisations résidentielles sur ses 6 autres étages. Les trois bâtiments réunis offriraient au total environ 565 logements et 4 328 mètres carrés d'espace d'agrément. Le projet d'aménagement comprend un garage de stationnement sur deux étages, offrant 214 places de stationnement (192 places pour les résidents et 22 places pour les visiteurs), ainsi que 584 places de stationnement pour vélos. Le projet d'aménagement devrait être réalisé en deux étapes. L'immeuble d'habitation de 7 étages (comprenant le foyer Parkway House), la tour d'habitation de 16 étages et la partie ouest du garage de stationnement souterrain devraient être construits lors de la première étape du projet. La deuxième étape

comprendra l'aménagement de la tour d'habitation de 28 étages et de la partie est du garage de stationnement souterrain. La propriété ne serait accessible que par une seule voie d'accès provenant de la rue Regina et formant une boucle au centre de la propriété donnant accès aux trois bâtiments.

### **Demandes connexes de planification**

En 2023, le projet d'aménagement a fait l'objet de deux demandes simultanées visant la modification du Plan officiel (**D01-01-23-0012**) et la modification du *Règlement de zonage* (**D02-02-22-0053**). Ces deux demandes avaient été adoptées par le Comité de la planification et du logement et approuvées par le Conseil municipal lors de sa réunion du 28 septembre 2023. Les demandes ont ensuite fait l'objet d'un appel auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Le 6 mars 2024, l'appel a été rejeté par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire et les modifications du Plan officiel et du *Règlement de zonage* sont entrées en vigueur depuis.

En 2025, le requérant a soumis une demande visant le retrait partiel du symbole d'aménagement différé (**D07-07-25-0001**) sur une partie de la propriété afin de permettre le début des travaux de la première étape du projet. Dans le cadre de l'approbation des modifications du Plan officiel et du *Règlement de zonage*, un symbole d'aménagement différé avait été mis en place pour assurer le respect de certaines conditions avant le début des travaux. La demande a été approuvée le 21 février 2025.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](https://ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Stream Shen  
Urbaniste III  
Examen des demandes d'aménagement, Ouest  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 24488  
[Stream.Shen@ottawa.ca](mailto:Stream.Shen@ottawa.ca)

\*Veuillez soumettre vos commentaires d'ici le **7 avril 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map/Carte de localisation

